

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0732412

תוספת קומה והרחבות ברחוב אדמון 6, מאה שערים, ירושלים.

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

ברח' אדמון 6, מאה שערים, קיים מבנה בן קומה אחת מעל קומת מרתף,

התב"ע החלה במקום היא תכנית מתאר 62,

על המבנה הופק היתר בניה 15/796 בו אושרו תוספת 2 קומות מעל הקומה הקיימת, ההיתר טרם מומש,

התכנית מציעה הרחבות יח"ד, וכן תוספת קומה רביעית ושימוש בחלל גג רעפים למגורים, התואמת את מדיניות מע"ר צפון.

מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה והרחבות ברחוב אדמון 6, מאה שערים, ירושלים.

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0732412

0.093 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221335 קואורדינאטה X

632520 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אדמון 6, מאה שערים, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	אדמון	ירושלים

שכונה מאה שערים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30061	לא מוסדר	חלק	43	88

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62 בתחומה.	687	1586	16/07/1959
ב /5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 /ב. הוראות תכנית 5166 /ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
מק/ 5022 /א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 /א. הוראות תכנית מק/ 5022 /א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - מחייב לעניין הוראות הוראות שימור.	13: 24 25/12/2019	מרים לב (צנעני)	05/12/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	הוראות בינוי
לא	תיק תיעוד-מצוי עותק בתיק התכנית ובמערכת המקוונת	15: 47 03/05/2020	משה שפירא	09/03/2020	46	1: 100	רקע	תיעוד ושימור
לא	תשריט מצב מאושר	15: 28 19/06/2019	ראובן אלסטר	24/02/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			ת"ת וישיבת חיי עולם	ירושלים	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מלכי ישראל 1.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך תכנית זו בלבד, יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על קניין כלשהוא בקרקע הכלולה בתכנית זו.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן אפרת	8176	פרטי	ירושלים	נרקיס	9	073-7530930		hb3101930@gmail.com
	מתכנן	מרים לב (צנעני)	42728	פרטי	ירושלים	תכלת מרדכי	21	073-7530930		hb3101930@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
אדריכל שימור	אדריכל	משה שפירא	115519		ירושלים	רבדים	3			shapiroarc@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד, תוספת קומה ושימוש בחלל גג רעפים למגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים.
2. קביעת בינוי לשם הרחבת יח"ד ותוספת 2 יח"ד.
3. קביעת קווי בנין.
4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
5. קביעת בינוי בגובה 4 קומות וקומה מובלעת בגג רעפים.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה, שלבים והתניות לביצוע.
7. קביעת הוראות בגין הריסות
8. קביעת הוראות שימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מאושרת	2

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
94.70	92.58	אזור מסחרי
5.30	5.18	דרך מאושרת
<b>100</b>	<b>97.76</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.30	5.18	דרך מאושרת
94.70	92.58	מגורים ד'
<b>100</b>	<b>97.76</b>	<b>סה"כ</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
תותר הרחבת יחידות הדיור וכן תוספת קומה ושימוש בחלל גג רעפים למגורים בהתאם לשטחי תכנון זמין מונה הדפסה 11	
הבנייה המפורטים בסעיף 5 להלן.	
גגות	ב
1. גגות הרעפים יהיו מורכבים מפריזמות פשוטות ללא בליטות ושקעים. 2. יותרו אך ורק פתחים במישור הגג, לא יותרו קוקיות.	
חניה	ג
מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור התכנית.	
שימור	ד
לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של המבנה, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבינוי הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות, שערים ותקרות, ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.	
כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבינוי, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות, תת קרקעית או בגג.	
במידה וידרשו השלמות של חלקי הקומות לשימור, הו תעשינה בטכנולוגיה מקורית ומאבן זהה מפירוק.	
היטל השבחה	ה
א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
הריסות ופינויים	ו
יש לפנות פסולת בניין לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.	
סטיה ניכרת	ז
1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת. 2. מספר הקומות והגובה המירבי המצוין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 3. הוראות השימור הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב סטייה ניכרת.	

4.1	מגורים ד'
ח	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ט	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט, קו הבנין העילי המצויין יתייחס למרפסת המוצעת במפלס +10.10.</p>
י	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע, והדודים יותקנו בתוך חלל הגג, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר יהיה הגשת נספח פרטים, וליווי של מהנדס שימור ואדריכל שימור.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לשם צמצום המטרדים בעת הבנייה, לרבות הבטחת המשך הפעילות התקינה של בית הכנסת הסמוך.</p>
יב	<p><b>עתיקות</b></p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), הן תבוצענה כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1898, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. במידה וימצא בור מים-יש לשמרו.</p>
יג	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>חיזוקו ההנדסי של המבנה לא יפגע במבנה לשימור.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
יד	ניהול מי נגר בהעדר שטחים מספקים לחלחול בתחום התכנית יופנו מי הנגר העודפים למערכת הניקוז העירונית ומשם לוואדיות הסמוכים.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת. 2. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות
(4)	(4)	(4)	1	4 (3)	13.48 (2)	5	92.17	617	(1) 504.38	81.81	0	72.95	313.8	93	מגורים ד'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	יעוד
	קדמי	
35.78	(4)	מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

הערה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחים מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטחי עיקרי עבור מרפסות.
- (2) מעל גובה זה יהיה גובה רום הגג 17.31 גובה המדלפות יתחיל מרצפת חלל הגג..
- (3) + קומה מובלעת בגג רעפים..
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הרחבות יח"ד	יבוצעו בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים
2	תוספת הקומה וגג הרעפים	תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11